

**ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΠΑΦΟΥ**

**Ενώπιον: Χ. Β. Χαραλάμπους, Π.Ε.Δ.**

**Αρ. Αγωγής: 1939/2010**

Μεταξύ:

Ιεράς Μητρόπολης Πάφου

Ενάγουσας

και

1. Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας
2. Δήμου Πάφου
3. Υπουργικού Συμβουλίου

Εναγομένων

21 Ιανουαρίου 2021

**Εμφανίσεις:**

Για Ενάγουσα: κ. Λεωνίδας Γεωργίου

Για Εναγόμενο 1: κα Δ. Κουρουσίδου για Γενικό Εισαγγελέα

Για Εναγόμενο 2: κα Α. Κορακίδου-Μακρίδου για Aristi Korakidou Makridou LLC

Για Εναγόμενο 3: Καμία εμφάνιση

**Α Π Ο Φ Α Σ Η**

Με γενικώς οπισθογραφημένο κλητήριο η Ενάγουσα απαίτησε αποζημιώσεις πέραν του ποσού των €26.125.000 ως ζημιά και ή απώλεια και ή μείωση οικονομικής αξίας του τεμαχίου 3232 λόγω διαδοχικών όρων, περιορισμών και ή δεσμεύσεων, που επιβλήθηκαν από όργανα της Κυπριακής Δημοκρατίας και δη με την Κ.Δ.Π. 180/81 και την υπουργική Γνωστοποίηση αρ. 1938, ημερ. 30.11.90.

Σημείωμα εμφάνισης καταχώρισαν μόνο οι Εναγόμενοι 1 και 2 και ορθώς - πρέπει να πω- εν όψει του άρθρου 57 του **περί Δικαστηρίων** Ν.14/60. Συνεπώς, η οποιαδήποτε φερόμενη αξίωση εναντίον του

Υπουργικού Συμβουλίου υπόκειται σε απόρριψη και δεν θα με απασχολήσει περαιτέρω (παρά το ότι μεταγενέστερα ατυχώς υπήρξε Υπεράσπιση ή και κάποτε εμφανίσεις εκ μέρους του).

Ας σημειωθεί επίσης, πως στις 19.4.13 και στις 9.5.13 οι Εναγόμενοι 1 και 2 εξέδωσαν εκατέρωθεν Ειδοποιήσεις Συνεναγομένων μεταξύ τους τις οποίες όμως ποτέ δεν προώθησαν με την αναγκαία αίτηση βάσει της Δ.10κ.12 για ανταλλαγή δικογράφων. Συνεπώς, εκλαμβάνεται ότι τις έχουν εγκαταλείψει, οπότε και αυτές υπόκεινται σε απόρριψη (βλ. **Μαυρίδης v. Dharaghji** (1990) 1Α.Α.Δ. 1013, **Ιωαννίδης v. Χαραλάμπους** (1992) 1Α.Α.Δ. 558, **Σπύρου κ.ά. v. Παντελίτσας Ανδρέου-Λανίτου κ. ά.** (2001) 1Α.Α.Δ. 1538). Εξ ου και αξιώνει την ως άνω, κατά την ίδια, δίκαιη αποζημίωση βάσει του άρθρου 23 του Συντάγματος.

### **Μαρτυρία**

Πριν την παρουσίαση προφορικής μαρτυρίας, οι διάδικοι δήλωσαν κάποια παραδεκτά γεγονότα και κατέθεσαν από κοινού τα Τεκμήρια 1-5.

Ως μοναδικός μάρτυρας κλήθηκε εκ μέρους της Ενάγουσας ο κ. Κτωρίδης, (Μ.Ε.), ο οποίος σύμφωνα με την υιοθετηθείσα γραπτή δήλωσή του, έγγραφο Α, είναι διπλωματούχος αρχιτέκτονας και έχει υπηρετήσει από διάφορες θέσεις στην Πολεοδομία από το 1974 έως το 2012. Στην ίδια δήλωση αναφέρθηκε στις διάφορες αλλαγές ζωνών και παρουσίασε άλλα έγγραφα ως Τεκμήρια 6-9. Ερωτώμενος σχετικά, εξέφρασε την άποψη πως το 1981 δεν υπήρχε υποχρέωση παραχώρησης πρασίνου (εάν προωθείτο αίτηση για άδεια οικοδομής), διότι δεν ήταν ακόμα σε εφαρμογή το Τοπικό Σχέδιο. Μόνο εάν η ανάπτυξη αφορούσε διαχωρισμό γης σε περισσότερα από 10 οικοπέδα παραχωρείτο χώρος για πράσινο (περίπου το 10% του καθαρού εμβαδού).

Αντεξεταζόμενος είπε, για το επίδικο ακίνητο, πως αν πριν το 1981

προχωρούσε με άλλη ανάπτυξη (αλλά όχι διαχωρισμό οικοπέδων), τότε δεν θα επιβάλλετο παραχώρηση ποσοστού για πράσινο, βάσει της παγκύπριας πολιτικής που τότε ακολουθείτο μέχρι το 1990, όταν τέθηκε σε εφαρμογή ο περί Πολεοδομίας Νόμος. Εξήγησε ότι το ακίνητο στην εγγραφή ήταν κωράφι, το οποίο η Ενάγουσα είχε ζητήσει να είναι δημόσιος κήπος. Για να άλλαζε η χρήση του σε οικόπεδα, θα απαιτείτο να παραχωρούσε όλη τη δημόσια υποδομή (δρόμους, πεζοδρόμια κλπ), οπότε κατά τη διακριτική ευχέρεια των Αρχών πιθανόν να ζητείτο χώρος πρασίνου ακόμα και αν προέκυπταν πιο λίγα από 10 οικόπεδα. Δέχθηκε όμως πως ήταν πολύ πιο πιθανόν να επιβληθούν αυστηροί όροι, παρά να μην επιβληθούν, διότι ήταν χώρος ο οποίος είχε προηγουμένως λειτουργήσει ως χώρος πρασίνου (δημόσιος κήπος).

### **Αξιολόγηση Μαρτυρίας-Ευρήματα**

Στην πραγματικότητα, ο Μ.Ε. κλήθηκε σχετικά με το θέμα της υποχρέωσης ή όχι αφαίρεσης πρασίνου με βάση το καθεστώς, το οποίο ίσχυε πριν την αλλαγή του 1981. Το ζήτημα αυτό αποτελούσε εστία διαφωνίας μεταξύ των διαδίκων αλλά αργότερα επιλύθηκε και αυτό με ρητή δήλωση παραδεκτού αφενός ως προς την τιμή του κτήματος κατά το 1981 με συντελεστή δόμησης 160% και αφετέρου ως προς τη μη αναγκαιότητα απόφασης του Δικαστηρίου για αυτό το θέμα.

Εν πάση περιπτώσει όμως και για σκοπούς πληρότητας, σημειώνω ότι ο Μ.Ε. μου έκαμε καλή εντύπωση και θα δεχόμουν τη μαρτυρία του. Η ουσία αυτής είναι πως υπήρχε πιθανότητα να τεθούν όροι παραχώρησης πρασίνου.

### **Παραδεκτά Γεγονότα**

Το σύνολο των δηλωθέντων παραδεκτών γεγονότων συνοψίζεται ως εξής:

1. Η Ενάγουσα είναι ιδιοκτήτρια του επίδικου τεμαχίου.
2. Το εν λόγω τεμάχιο περιβάλλεται από τις Λεωφ. Γρίβα Διγενή και 25<sup>ης</sup> Μαρτίου, καθώς και την Οδό Γαλατόπουλου.
3. Σύμφωνα με την **Κ.Δ.Π. 2/1977**, το ακίνητο ενέπιπτε στη Ζώνη Η1, με συντελεστή δόμησης 160%, κάλυψη μέχρι 50% του εμβαδού και δυνάμει απόφασης της τότε αρμόδιας αρχής, που ήτο ο Δήμος Πάφου, επιτράπητο η ανέγερση τετραόροφων οικοδομών (Τεκμήριο 8).
- 4.1. Με βάση την **Κ.Δ.Π. 180/1981**, ο Δήμος Πάφου, ως η αρμόδια αρχή, ενέταξε για πρώτη φορά το κτήμα στην πολεοδομική Ζώνη Ζ1 με συντελεστή δόμησης 1%. Η αρμόδια Δημοτική Επιτροπή ενέταξε το ακίνητο στη Ζ1 με την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου (Τεκμήριο 6).
- 4.2. Όταν το κτήμα εντάχθηκε στη Ζώνη Ζ1, η αγοραία αξία του ήταν €6 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.
5. Στις 30.11.1990 με γνωστοποίηση του Υπουργού Εσωτερικών δημοσιεύτηκε το Τοπικό Σχέδιο που ρύθμιζε την ανάπτυξη μέσα στα όρια της μείζονος περιοχής Πάφου, στα πλαίσια του οποίου οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης καθώς και οι άλλοι όροι και δεσμεύσεις του κτήματος της Ενάγουσας παρέμεναν στα ίδια επίπεδα. Το κτήμα εντάχθηκε στη Ζώνη Προστασίας Δα2 και οι εν λόγω περιορισμοί, όροι και δεσμεύσεις ισχύουν μέχρι σήμερα όπως και ο συντελεστής δόμησης και κάλυψης (Τεκμήριο 9).
6. Η Ενάγουσα με επιστολή των δικηγόρων της ημερ. 12.3.2010 προς το Υπουργείο Εσωτερικών αξίωσε από τους Εναγόμενους αποζημιώσεις για ουσιαστική μείωση της αξίας του κτήματός της (Τεκμήριο 2).

7. Το Υπουργείο Εσωτερικών απέστειλε επιστολή ημερ. 24.8.2010 προς τους δικηγόρους της Ενάγουσας, επισημαίνοντας ότι το τεμάχιο ενέπιπτε στη Δα2 και ότι αποτελούσε μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου (Τεκμήριο 4).

8. Είναι παραδεκτό ότι η τιμή για το 1981 με συντελεστή δόμησης 160%, ήταν €2.050.000 και το Δικαστήριο δεν θα αποφασίσει αν υπήρχε ή όχι δέσμευση για το πράσινο για το 1981.

9. Το 1990 το επίδικο ακίνητο στη ζώνη προστασίας Δα2 είχε αγοραία αξία προς €9 ανά τ.μ. ενώ άξιζε €4.100.000, με συντελεστή δόμησης 160%.

10. Το 2010 το επίδικο ακίνητο στη Ζώνη Δα2 άξιζε €575.000 ενώ στη Ζώνη Η1 με συντελεστή 160%, άξιζε €16.500.000.

11. Το 2020 το ακίνητο στη Ζώνη Δα2 αξίζει €450.000, ενώ στη ζώνη με συντελεστή δόμησης 160% αξίζει €15.700.000.

Η ουσία των πιο πάνω παραδεκτών γεγονότων είναι ότι όλοι συμφωνούν πως αν το ακίνητο παρέμενε στη Ζώνη Η1, θα είχε ανά πάσα στιγμή κατά τα επόμενα χρόνια πολύ μεγαλύτερη αξία.

Σχηματικά και λαμβάνοντας υπόψιν το αναφερόμενο στην έκθεση απαίτησης εμβαδόν του, η συγκριτική κατάσταση παρουσιάζεται ως εξής:

	<b>H1 (160%)</b>	<b>Z1 (1%)</b>	<b>Δα2 (1%)</b>
<b>1977-81</b>	2.050.000		
<b>1981</b>		86.292	
<b>1990</b>	4.100.000		129.438

<b>2010</b>	16.500.000		575.000
<b>2020</b>	15.700.000		450.000

### **Αγορεύσεις**

Η εισήγηση της Ενάγουσας είναι πως η επιβολή τέτοιων εκμηδενιστικών περιορισμών στην επίδικη περιουσία είναι περιορισμοί οι οποίοι στερούν κάθε δυνατότητα ουσιαστικής ή ακόμα και συμβολικής χρήσης του ακινήτου. Κατά τη γνώμη της, αυτό συνιστά πλήρη στέρηση η οποία θα μπορούσε να επιτευχθεί μόνο με απαλλοτρίωση (για άλλον ιδιοκτήτη και όχι την εκκλησία) αφού δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανένα σκοπό. Ως εκ τούτου, οι Εναγόμενοι υποχρεούνται στην καταβολή αποζημιώσεων, ο καθορισμός του ύψους των οποίων έχει αφευθεί στο Δικαστήριο. Κατά τη γνώμη της, θα πρέπει να επιδικαστούν αποζημιώσεις στο ύψος που έχουν συμφωνηθεί, σε σχέση με τον χρόνο έγερσης της αγωγής, ήτοι €16.500.000 (εκ παραδρομής προφανώς αναφέρει στην αγόρευσή της το 2009 αντί το ορθό 2010).

Από δικής της πλευράς η Δημοκρατία (Εναγόμενος 2), εισηγείται ότι δεν τίθεται θέμα εγκυρότητας της Κ.Δ.Π. 180/81, ότι πρόκειται για περιορισμό στη χρήση και όχι στέρηση ιδιοκτησίας και ότι η ίδια δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε ζημιά ή μείωση, διότι η Κ.Δ.Π. 180/81 εκδόθηκε από τον Δήμο Πάφου (Εναγόμενο 2), για τον οποίο η Ενάγουσα αναγνωρίζει ότι ήταν η αρμόδια αρχή για τις πολεοδομικές ζώνες, τους όρους, δεσμεύσεις και ή περιορισμούς στο επίδικο ακίνητο και παρά την αναγκαία έγκριση από το Υπουργικό Συμβούλιο, η αρμοδιότητα δεν μετατίθεται, αφού υπήρξε μόνο έλεγχος νομιμότητας. Το δε Τοπικό Σχέδιο του 1990 δεν μετέβαλε καθ' οιονδήποτε τρόπο την δημιουργηθείσα από το 1981 κατάσταση. Κατά τη γνώμη της Δημοκρατίας, η αποζημίωση θα πρέπει να είναι το ισόποσο της διαφοράς της αξίας προ της Κ.Δ.Π. 180/81 και της δημιουργηθείσας αργότερα αξίας, ήτοι €1.963.708 (€2.050.000-€86.292) με νόμιμο τόκο.

Ο Εναγόμενος 2, Δήμος Πάφου, στην αγόρευσή του αναφέρθηκε στο άρθρο 23 του Συντάγματος και σε σχετική νομοθεσία (Ν.15/62, Ν.90/72, Κεφ. 96), εισηγούμενος ότι η επίδικη περίπτωση αφορά επιβολή περιορισμών στη χρήση (και όχι στέρηση) η οποία δεν προκάλεσε εκμηδενισμό ή ουσιώδη μείωση της αξίας του ακινήτου διότι η Ενάγουσα παρέμεινε, όπως πριν, η απόλυτη ιδιοκτήτρια της γης της, την οποία χρησιμοποιεί από το 1955 ως δημόσιο κήπο. Η Ενάγουσα δεν υπέβαλε οποιαδήποτε ένσταση στο Τοπικό Σχέδιο. Ούτε προσέφερε οποιαδήποτε μαρτυρία ότι υπέβαλε αίτηση για ανάπτυξη, ενέργεια η οποία είναι προϋπόθεση για να εκδοθεί απόφαση συμφώνως των άρθρων 67 και 68 του Ν.90/72. Η ένταξη του κτήματος σε ζώνη ή η μείωση του συντελεστή δόμησης δεν εξυπακούει αφ' εαυτής τη μείωση της αξίας του κτήματος ούτε τεκμηριώνει δικαίωμα αποζημίωσης βάσει του άρθρου 23.3 του Συντάγματος. Σε κάθε περίπτωση, εάν το Δικαστήριο δεχθεί ότι θα πρέπει να καταβληθεί αποζημίωση, αυτή θα πρέπει να υπολογιστεί σύμφωνα με τη διαφορά της αξίας της γης κατά το 1981, με συντελεστή δόμησης 160% και 1% αντίστοιχα.

### **Νομική Πτυχή**

Το δικαίωμα της ιδιοκτησίας προστατεύεται από το άρθρο 23 του Συντάγματος. Σύμφωνα με αυτό, έκαστος έχει το δικαίωμα να αποκτά, να είναι ιδιοκτήτης, να κατέχει, να απολαμβάνει και να διαθέτει οποιαδήποτε κινητή ή ακίνητη ιδιοκτησία. Στέρηση ή περιορισμός του δικαιώματος αυτού δύναται να επιβληθεί μόνο βάσει του άρθρου 23.3, το οποίο προνοεί πως η άσκησή του δύναται να υποβληθεί με Νόμο σε όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς απολύτως απαραίτητους για το συμφέρον της δημόσιας ασφάλειας ή της δημόσιας υγείας ή των δημοσίων ηθών ή της πολεοδομίας ή της ανάπτυξης και χρησιμοποίησης οποιασδήποτε ιδιοκτησίας προς προαγωγή της δημόσιας ωφέλειας ή προς προστασία δικαιωμάτων τρίτων προσώπων. Όπως ευστόχως συνοψίζεται στο

σύγγραμμα του πρώην Προέδρου Α. Ν. Λοΐζου, "**Σύνταγμα Κυπριακής Δημοκρατίας**", στη σελ. 138:

*"Το Άρθρο 23 προστατεύει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Είναι ένα εκτεταμένο σε διατύπωση Άρθρο και εξαιρεί τη δυνατότητα απαλλοτρίωσης της Εκκλησιαστικής περιουσίας και της περιουσίας των Βακουφίων. Το δικαίωμα ιδιοκτησίας δεν είναι απόλυτο. Το δικαίωμα ιδιοκτησίας κάτω από το Σύνταγμα υπόκειται σε περιορισμούς και στερήσεις για τους λόγους που προβλέπονται από τις παραγράφους 3 και 4 του Άρθρου 23. Η πολεοδομία, όπως και η ανάπτυξη και χρησιμοποίηση οποιασδήποτε ιδιοκτησίας, καθορίζονται ρητά, ως λόγοι για τους οποίους μπορεί να επιβληθούν, βάσει του νόμου, περιορισμοί στη χρήση της ιδιοκτησίας. Το Άρθρο αυτό του Συντάγματος δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποσκοπεί να επέμβει σε θέματα αστικού δικαίου, δηλαδή την ικανότητα ορισμένων ατόμων να συμβάλλουν.*

*Εξ άλλου, στέρξηση ιδιοκτησίας μπορεί να συντελεστεί μόνο με απαλλοτρίωση γης και όπως ορίζεται από το Άρθρο 23.4, ο δε ιδιοκτήτης δικαιούται σε αποζημίωση πριν την αποξένωση της περιουσίας του".*

Η Κ.Δ.Π. 180/81 (εφεξής "Κ.Δ.Π.") συνιστούσε γνωστοποίηση ότι δυνάμει των άρθρων 3(2)α και 14 (1) του **περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96**, η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πάφου καθόρισε τις επιτρεπόμενες οικοδομές σε διάφορες ζώνες: "...προς τον σκοπόν της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και των αρχαιολογικών χώρων της περιοχής, της διατηρήσεως του χαρακτήρος και χρώματος της πόλεως και του τοπίου, της ρυθμίσεως της μελλοντικής αναπτύξεως και της προαγωγής της βιομηχανίας και του τουρισμού".

Όπως προκύπτει από τον πίνακα της Κ.Δ.Π, το επίδικο εντάχθηκε στη Ζ1 στην οποία επιτρέποντο οικοδομές "πάσης φύσεως" (πλην αποθηκών ή βιομηχανικών οικοδομών ή εκτροφείων ζώων και πτηνών), με ανώτατο ύψος τους δύο ορόφους (27 π.) και συντελεστή δόμησης το 1%.

Ασφαλώς δεν καλύπτεται από τα δικόγραφα η εισήγηση της Ενάγουσας



ότι οι περιορισμοί, οι οποίοι τέθηκαν από την Κ.Δ.Π. 180/81 έχουν θεσπιστεί καθ' υπέρβαση νομοθετικής εξουσιοδότησης (*ultra vires*) σε σχέση με το άρθρο 14 του Κεφ. 96. Ο λόγος είναι το ότι δεν έχει εγερθεί τέτοιο ζήτημα, το οποίο άλλωστε, ακόμα και αν ευσταθούσε, θα οδηγούσε στη μη εφαρμογή της εν λόγω Κ.Δ.Π. και όχι βέβαια στην αναζήτηση αποζημιώσεων εξαιτίας της εφαρμογής της και λόγω των συνεπειών της. Με άλλα λόγια, η Ενάγουσα δεν μπορεί από τη μια πλευρά να εγείρει αγωγή επικαλούμενη την Κ.Δ.Π και από την άλλη πλευρά να εγείρει ζητήματα εγκυρότητας της ζητώντας τη μη εφαρμογή της.

Όπως βέβαια δεν ευσταθεί και η εισήγηση ότι οι επίδικες διοικητικές πράξεις ισοδυναμούν με πλήρη στέρηση και απαλλοτρίωση. Έχει αποφασιστεί στην υπόθεση **Δήμος Στροβόλου v. Μάρως Μικαήλ Γιασεμίδου κ.ά.** (1998) 3 Α.Α.Δ. 223, ότι στέρηση είναι η εξάλειψη ουσιαστικά του δικαιώματος ιδιοκτησίας και κατοχής και διακρίνεται από τον απλό περιορισμό του (δικαιώματος). Τέτοιου είδους ζητήματα κρίνονται από το αρμόδιο Διοικητικό Δικαστήριο, όπως έγινε στις υποθέσεις **Kirzis and others v. The Republic** (1965) 3 C.L.R. 46, **Thymopoulos and others v. Municipality Committee of Nicosia** (1967) 3 C.L.R. 588, **Χριστοδούλου v. Δημοκρατίας** (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103 και στην **Ανθή Δημητριάδη κ.ά. v. Υπουργικού Συμβουλίου κ.ά.** (1996) 2 Α.Α.Δ. 85. Όπως τονίστηκε στην τελευταία υπόθεση:

*"Όροι περιοριστικοί της χρήσης ιδιοκτησίας που αφήνουν άθικτο τον πυρήνα του δικαιώματος ιδιοκτησίας, συνιστούν περιορισμό και όχι στέρηση".*

Σε άλλο σημείο της ίδιας υπόθεσης αναφέρθηκε ότι:

*"...ο προσδιορισμός των περιορισμών οι οποίοι επιβάλλονται χάριν της πολεοδομίας συνιστά τεχνικό θέμα αναγόμενο στην κρίση του διοικητικού οργάνου. Η απόφαση των αρχών στο θέμα αυτό είναι ουσιαστικά ανέλεγκτη εκτός αν διαπιστώνεται κατάχρηση ή υπέρβαση εξουσίας".*

Εάν η θέση της Ενάγουσας ήταν πως υπήρξε στέρηση της ιδιοκτησίας ή ενέργεια που ισοδυναμεί με απαλλοτρίωση, τότε θα έπρεπε εγκαίρως και επικαλούμενη την απουσία έγγραφης συναίνεσης της αρμόδιας εκκλησιαστικής αρχής (όπως προνοεί το Σύνταγμα) να προσέφευγε στο Δικαστήριο προβάλλοντας αντισυνταγματικότητα κατά τον δέοντα τρόπο, ήτοι εξειδικευμένα και με ορθή δικογράφηση (βλ. **Τσολάκη v. Στυλιανού κ. Α.** (2005) 3 Α.Α.Δ. 528, **Μαυρομμάτης v. Δημοκρατίας** (1998) 3 Α.Α.Δ. 196, **Αχιλλέως κ.ά. v. Πιττάρα κ.ά.** (2012) 1(B) Α.Α.Δ. 1590). Όπως είχε διευκρινιστεί στην υπόθεση **Ανθή Δημητριάδη** (ανωτέρω), ο καθορισμός των όρων ανάπτυξης για την κάθε περιοχή μέσω Κ.Δ.Π. απολήγει στην έκδοση πολλαπλών ατομικών διοικητικών πράξεων, οι δε Κ.Δ.Π. θίγουν ευθέως τα συμφέροντα των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών, με αποτέλεσμα αυτοί να νομιμοποιούνται να τις προσβάλουν με προσφυγή βάσει του άρθρου 146.1 του Συντάγματος. Στην παρούσα περίπτωση, δεν έχει καταχωριστεί οποιαδήποτε προσφυγή και το κύρος της Κ.Δ.Π. παραμένει αλώβητο.

Εν πάση περιπτώσει, έχω την άποψη ότι στην παρούσα ισχύουν κατ' αναλογίαν τα αναφερθέντα στην υπόθεση **Lanitis E.C. Estates Ltd κ.ά. v. Δημοκρατίας** (1989) 3 Α.Α.Δ. 3252, αφού η Ενάγουσα συνεχίζει να είναι ιδιοκτήτρια, συνεχίζει να απολαμβάνει και δικαιούται να διαθέσει την ιδιοκτησία της. Δεν δέχομαι συνεπώς ότι εγείρεται θέμα στέρησης της ιδιοκτησίας.

Σε συνάφεια με τα πιο πάνω, τονίζεται πως η σαφέστατη δικογραφική θέση της Ενάγουσας ήταν ότι με βάση την Κ.Δ.Π. 180/81 το κτήμα είχε ενταχθεί στη Ζώνη Ζ1, ότι είχαν επιβληθεί περιορισμοί στη χρήση του με αποτέλεσμα να μειωθεί ουσιαδώς η οικονομική αξία του και ότι δικαιούται σε δίκαιη αποζημίωση σύμφωνα με το άρθρο 23.3 του Συντάγματος (παραγρ. 7, 9, 10 της έκθεσης απαίτησης).

Θα πρέπει να σημειωθεί εδώ πως ούτε η Εναγόμενη 1 ούτε ο

Εναγόμενος 2 έχουν αρνηθεί ότι όντως τέθηκαν περιορισμοί στο κτήμα. Ας σημειωθεί περαιτέρω, πως ακριβώς επειδή οι περιορισμοί επιβλήθηκαν προς το συμφέρον της πολεοδομίας, ούτε υπήρξε ούτε απαιτήθηκε ούτε και εγείρεται οποιοδήποτε ζήτημα για την απουσία έγγραφης συναίνεσης της αρμόδιας εκκλησιαστικής αρχής, ως θα επέβαλλε το άρθρο 23.9 του Συντάγματος για οποιαδήποτε άλλη περίπτωση περιορισμού εκκλησιαστικής περιουσίας ("*...πλην των όρων, περιορισμών ή δεσμεύσεων προς το συμφέρον πολεοδομίας...*").

Το αποτέλεσμα των αναφερθέντων περιορισμών δεν ήταν ο εκμηδενισμός της αξίας του κτήματος. Δεν χρειάζεται ιδιαίτερη ανάλυση περί του θέματος αυτού δεδομένου ότι έχει δηλωθεί ως παραδεκτό γεγονός ότι η αξία του κατά το 1981 υπό το παλιό καθεστώς ήταν €2.050.000 και υπό το νέο ήταν προς €6 ανά τ.μ., πράγμα που σημαίνει ότι άξιζε €86.292. Σημειώνεται πως το ποσό αυτό το αναφέρει και η Δημοκρατία στην αγόρευσή της ενώ το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων το αναφέρει και ο Δήμος στη δική του αγόρευση. Ο οποίος εκ παραδρομής αναφέρεται σε αξία €4 ανά τ.μ., οπότε καταγράφει την χαμηλότερη αξία των €57.528, πράγμα που θα εσήμαινε ακόμα μεγαλύτερη μείωση της αξίας. Όμως στα παραδεκτά έχει δηλωθεί αξία €6 η οποία και λαμβάνεται υπόψιν.

Κατά συνέπειαν, δεν μπορεί ούτε ο Δήμος Πάφου να επικαλείται ότι δεν υπήρξε μείωση (και δη ουσιώδης) προβάλλοντας ότι το κτήμα ούτως ή άλλως παρέμεινε στην ιδιοκτησία της Ενάγουσας και ότι αυτή το χρησιμοποιούσε ως δημόσιο κήπο από το 1955. Η ουσία εδώ είναι πως πριν την αλλαγή του 1981 η Ενάγουσα είχε στην ιδιοκτησία της ένα κτήμα του οποίου η αγοραία αξία ήταν €2.050.000 και τούτο επειδή είχε συντελεστή δόμησης 160%, κάλυψη μέχρι 50% και μέγιστο ύψος οικοδόμησης τους τέσσερις ορόφους. "Αγοραία αξία" σημαίνει πως με αυτά τα χαρακτηριστικά είχε τη δυνατότητα να το πωλήσει στην ελεύθερη αγορά έναντι του ποσού των €2.050.000, την οποία και απώλεσε ταυτόχρονα με τη θέσπιση της Κ.Δ.Π. 180/81 αφού πλέον μπορούσε να το πωλήσει μόνο προς €86.292. Αναμφίβολα, η αξία του κτήματος μειώθηκε κατά το ποσόν

της διαφοράς που είναι €1.963.708. Όπως έχει ήδη λεχθεί, αποτελεί κοινή θέση όλων πως υπήρξε μείωση της αγοραίας αξίας.

Εξίσου προφανές είναι και το ότι η δημοσίευση Τοπικού Σχεδίου κατά το 1990 δεν επέφερε οποιαδήποτε διαφοροποίηση στα χαρακτηριστικά του κτήματος. Άλλαξε μεν το όνομα της ζώνης από Ζ1 σε Δα2 αλλά ο συντελεστής δόμησης παρέμεινε ο ίδιος, δηλαδή 1%. Δεν μπορεί συνεπώς σε καμία περίπτωση να λεχθεί ότι κατά το 1990 το κτήμα υπέστη αλλαγή ή μείωση της αξίας του. Με άλλα λόγια, το 1990 η αξία του στην αγορά ήταν προς €9 ανά τ.μ., ήτοι άξιζε €129.438 τόσο την προτεραία της γνωστοποίησης όσο και την επόμενη μέρα. Αυτό όχι επειδή δεν ήταν μια άλλη νέα νομική πράξη η Υπουργική Γνωστοποίηση, αλλά επειδή αυτή δεν επέφερε οποιαδήποτε διαφοροποίηση που θα μπορούσε να θεωρηθεί περιορισμός.

Με δεδομένο λοιπόν ότι η περίπτωση αφορά όρους, δεσμεύσεις και περιορισμούς, όπως ακριβώς είχε επικαλεστεί στην έκθεση απαίτησής της η Ενάγουσα, τυχάνει εφαρμογής όντως η δεύτερη παράγραφος του **άρθρου 23.3 του Συντάγματος** που έχει ως εξής:

*"Δια πάντα τοιούτον όρον, δέσμευσιν ή περιορισμόν, όστις μειώνει ουσιωδώς την οικονομικήν αξίαν της τριαύτης ιδιοκτησίας, δέον να καταβάλληται το ταχύτερον δικαία αποζημίωσις, καθοριζομένη, εν περιπτώσει διαφωνίας, υπό πολιτικού δικαστηρίου".*

Δεν θα συμφωνήσω με την εισήγηση του Δήμου Πάφου ότι το Σύνταγμα είτε με την πιο πάνω πρόνοια είτε με άλλη έθεσε ως προαπαιτούμενο είτε την υποβολή οποιασδήποτε αίτησης είτε την έκδοση πολεοδομικής απόφασης βάσει του **περί Πολεοδομίας Νόμου**. Άλλωστε, ο σχετικός αυτός Ν.90/72 θεσπίστηκε αρκετά έτη μετά την έναρξη ισχύος του Συντάγματος. Είναι γεγονός πως υπάρχουν τέτοιες περιπτώσεις, όπως π.χ. στις περιπτώσεις ρυμοτομίας ή σχεδίων διαπλάτυνσης δρόμων, για τις

οποίες λέχθηκε στην υπόθεση **Neophytos Sofroniou and others v. The Municipality of Nicosia** (1976) 3 C.L.R. 124:

*"By the publication of the scheme under section 12, there is a restriction imposed regarding the right to build on the area affected by the new alignment. No part of the land is ceded to the public road, until there is an application to obtain a building permit and the building permit is granted. The owner continues to enjoy and own his land unfettered, save in so far as he cannot build. That is to say, subject to the scheme. This is the only burden imposed by it. It is a fact that the part affected will be ceded to the road, but that is only to place in the future at an unknown time which, as it has been put in support of the argument that the scheme in question could not be considered as a town planning measure, **it may take place in five, ten, or hundred years or never.** Therefore, in view of this uncertainty as to when the new alignment will come into existence, it cannot be said that this is a procedure of compulsory acquisition which leads, inevitably to the deprivation of the owner of part of his property".*

Η παρούσα περίπτωση δεν αφορά βέβαια απαλλοτρίωση αλλά ούτε και ρυμοτομία για την οποία θα μπορούσε να λεχθεί ότι πιθανόν να μην εφαρμοστεί ποτέ επειδή δεν θα έχει υποβληθεί ενδεχομένως αίτηση για ανάπτυξη. Αφορά περιορισμούς επιβληθέντες από το 1981 και το κυριότερο, συνιστά παραδεκτό γεγονός ότι υπήρξε εξαιτίας αυτών μείωση της αξίας του κτήματος, η οποία και κρίνεται ουσιώδης από το παρόν Δικαστήριο, το οποίο είναι αρμόδιο για τη χορήγηση δίκαιης αποζημίωσης (just compensation).

Σύμφωνα με την πιο πάνω συνταγματική πρόνοια, έπρεπε να καταβληθεί το ταχύτερο, δηλαδή όσο πιο σύντομα, αυτή η δίκαιη αποζημίωση. Δεν φαίνεται ότι υπήρξε οποιαδήποτε κίνηση προς αυτή την κατεύθυνση πριν το 2010. Η πρώτη προσπάθεια ήταν με την επιστολή της Ενάγουσας ημερ. 12.3.10, Τεκμήριο 2. Βέβαια, ας σημειωθεί, πως τότε η Ενάγουσα είχε απαιτήσει (όπως και με τη μεταγενέστερη αγωγή) αποζημιώσεις ύψους €26.125.000 με βάση την κατά την άποψή της

τρέχουσα αγοραία αξία (του 2010), την οποία προσδιόριζε τότε σε ποσό €26.700.000, οπότε αφαιρώντας την εναπομένουσα αξία των €575.000, κατέληγε στο αξιωθέν με την αγωγή ποσόν των €26.125.000.

Δεν υπήρξε οποιαδήποτε απάντηση ή αντίδραση είτε από τη Δημοκρατία είτε από τον Δήμο Πάφου και έτσι στις 8.6.10 καταχωρίστηκε η παρούσα αγωγή. Η διαβίβαση εγγράφων προς τον Γενικό Εισαγγελέα στις 14.7.10, Τεκμήριο 4, ήταν ενέργεια που έγινε μετά την αγωγή και μάλιστα, μετά την επίδοσή της, η οποία είχε επιτευχθεί από τις 11.6.10. Εν πάση περιπτώσει, η ουσία είναι πως υπήρξε διαφωνία και πάντως δεν προτάθηκε οποιαδήποτε αποζημίωση οπότε το ζήτημα ορθώς οδηγήθηκε ενώπιον Πολιτικού Δικαστηρίου για τον καθορισμό της, όπως επιτάσσει το Σύνταγμα. Ας σημειωθεί, πως σύμφωνα με την υπόθεση **Lanitis E.C. Estates Ltd** (ανωτέρω):

*"Η νομολογία μας πάνω στο ζήτημα αυτό είναι ασφαλής. Η πληρωμή αποζημιώσεων βάσει του άρθρου 23.3 οφείλεται τότε μόνο, αφού καθοριστεί από το Πολιτικό Δικαστήριο και εφόσον αποδειχθεί ενώπιόν του ότι η οικονομική αξία της ιδιοκτησίας του αιτητή είχε μειωθεί ουσιωδώς".*

Απομένουν δύο ζητήματα τα οποία πρέπει να αποφασιστούν. Το πρώτο αφορά το ύψος της δίκαιης αποζημίωσης που πρέπει να καταβληθεί και το δεύτερο το κατά πόσον ευθύνονται και οι δύο Εναγόμενοι ή ένας εξ αυτών για την καταβολή της.

### **Δίκαιη Αποζημίωση**

Πριν από οτιδήποτε άλλο και επειδή υπήρξε σχετική εισήγηση από πλευράς Δήμου Πάφου, όσον αφορά τον **περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Ν.90/72**, θα πρέπει να σημειωθεί πως αυτός τέθηκε σε ισχύ την 1.12.90 (Κ.Δ.Π. 292/90) με εξαίρεση κάποια άρθρα τα οποία είχαν τεθεί σε ισχύ νωρίτερα (το 1973 τα άρθρα 1-19, 35, 60-66, 80, 81 και 83-88, το 1976 τα άρθρα 38, 39 και 75 και το 1982 το άρθρο 57). Τα

άρθρα 67-79, τα οποία αφορούν ζητήματα αποζημίωσης δεν ευρίσκοντο σε ισχύ κατά το 1981. Ούτως ή άλλως όμως και όταν τέθηκαν σε ισχύ, αυτά τα άρθρα απαιτούσαν να επιδοθεί Ειδοποίηση Απαίτησης εντός έξι μηνών από την πολεοδομική απόφαση για την οποία υπήρχε απαίτηση ότι προκάλεσε ουσιώδη μείωση της οικονομικής αξίας. Πολεοδομική όμως απόφαση εσήμαινε *"απόφασιν ληφθείσαν προς χορήγησιν ή άρνησιν χορηγήσεως άδειας δι' ανάπτυξιν υπό όρους ή άνευ όρων, περιλαμβάνει δε απόφασιν ληφθείσαν προς χορήγησιν προσωρινής πολεοδομικής άδειας ή προς καθορισμόν ή προς επίδοσιν ειδοποιήσεως δυνάμει του άρθρου 28"*.

Συνεπώς, ενόψει της απουσίας τέτοιας ως ανωτέρω πολεοδομικής απόφασης, δεν μπορεί να γίνει δεκτή η εισήγηση του Δήμου Πάφου ότι οι διατάξεις του **περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Ν.15/62** εφαρμόζονται κατά την επιδίκαση αποζημιώσεων βάσει του άρθρου 23.3 του Συντάγματος.

Το όλο θέμα θα πρέπει να αποφασιστεί στη βάση του ιδίου του άρθρου 23.3 του Συντάγματος. Όπως έχει ήδη σημειωθεί, το εν λόγω άρθρο προνοεί πως η αποζημίωση πρέπει να καταβάλλεται το ταχύτερο δυνατό. Το στοιχείο αυτό τονίζει και η Ενάγουσα, σημειώνοντας ότι *"...θα έπρεπε σύμφωνα με το Σύνταγμα να πληρώσουν αμέσως"*. Θεωρώ αυτονόητο πως η δίκαιη αυτή αποζημίωση δεν θα μπορούσε σε οποιαδήποτε περίπτωση να ήταν ασύνδετη με την ίδια τη ζημιά, δηλαδή τη μείωση, την οποία οι περιορισμοί επέφεραν στην επίδικη ιδιοκτησία, οποτεδήποτε και αν το θέμα κατέληγε στο Δικαστήριο.

Δεν συμφωνώ ότι υπάρχει οποιαδήποτε αναλογία με τα γεγονότα και τις αρχές που προκύπτουν από την απόφαση του ΕΔΔΑ **Papamichalopoulos and others v. Greece**, Appl. no. 14556/89, ημερ. 31.10.95. Η εν λόγω υπόθεση αφορούσε ακίνητο το οποίο κατά την περίοδο της δικτατορίας κατέλαβε το Ελληνικό Πολεμικό Ναυτικό, ήτοι από το 1967 και το οποίο μέχρι το 1995 δεν είχε παραχωρήσει στους

ιδιοκτήτες τη γη που τους είχαν υποσχεθεί προς ανταλλαγή με την περιουσία τους. Το ΕΔΔΑ ανέφερε τα ακόλουθα σχετικά στην παράγρ. 36:

*"The act of the Greek Government which the Court held to be contrary to the Convention was not an expropriation that would have been legitimate but for the failure to pay fair compensation; it was taking by the State of land belonging to private individuals, which has lasted twenty-eight years, the authorities ignoring the decisions of the national courts and their own promises to the applicants to redress the injustice committed in 1967 by the dictatorial regime.*

***The unlawfulness of such a dispossession inevitably affects the criteria to be used for the determining the reparation owed by the respondent State, since the pecuniary consequences of a lawful expropriation cannot be assimilated to those of an unlawful dispossession.*** *In this connection, international case-law, of courts or arbitration tribunals, affords the Court a precious source of inspiration; although that case-law concerns more particularly the expropriation of industrial and commercial undertakings, the principles identified in that field are valid for situations such as the one in the instant case".*

(έμφαση δοθείσα)

Είναι λοιπόν σαφές πως η περίπτωση δεν αφορούσε περιορισμό. Υπήρξε στέρηση περιουσίας και μάλιστα, παράνομη για 28 έτη, στοιχεία τα οποία δεν παρατηρούνται στην παρούσα. Αυτός ήταν ο λόγος που είχαν λεχθεί όσα επικαλείται η Ενάγουσα ("*...a lawful expropriation cannot be assimilated to those of an unlawful dispossession*").

Ούτε η υπόθεση **Guillemin v. France**, Appl. no. 19632/92, ημερ. 2.9.98 δύναται να στηρίξει την εισήγηση της Ενάγουσας στην παρούσα αφού και αυτή αφορά μακρά στέρηση ιδιοκτησίας, η οποία επίσης ήταν παράνομη βάσει απόφασης των Γαλλικών Δικαστηρίων. Το σχετικό απόσπασμα έχει ως εξής στις παραγρ. 23 και 24:

*"23. In the instant case, as it stands at present, the Court can only note the*



*excessive and continuing duration of the proceedings Mrs Guillemin brought to secure compensation for an expropriation which the Court of Cassation had held to be unlawful (see paragraph 12 of the principal judgment).*

24. *The Court observes that since the principal judgment was given, the proceedings in the national courts, which are still pending, have deprived the applicant of the compensation to which she was entitled and will doubtless continue to deprive her of it, at least until the Court of Cassation gives judgment.*

*The Court points out that in the principal judgment it based the finding of a violation of Article 1 of Protocol No. 1 on the following considerations:*

*“Compensation for the loss sustained by the applicant can only constitute adequate reparation where it also takes into account the damage arising from the length of the deprivation. It must moreover be paid within a reasonable time.*

*The Court considers that the potentially large sum that may be awarded at the end of the pending proceedings does not offset the previously noted failure to pay compensation and cannot be decisive in view of the length of all the proceedings already instituted by the applicant (see, mutatis mutandis, the Zubani v. Italy judgment of 7 August 1996, Reports of Judgments and Decisions 1996-IV, p. 1078, § 49).” (Reports 1997-1, p. 164, §§ 54 and 56).”*

Η υπόθεση επίσης αφορούσε στέρηση περιουσίας από το 1983 για την οποία οι εθνικές διαδικασίες σε τρεις βαθμούς είχαν καθυστερήσει, μεταξύ άλλων, και λόγω άρνησης του Δημοτικού Συμβουλίου να συμμορφωθεί (“...has been caused by the town council's refusal to comply with that judgment”).

Η παρανομία ήταν στοιχείο το οποίο συνέτρεχε και στην υπόθεση **Serghides and Christoforou v. Cyprus**, Appl, no, 44730/98, ημερ.

5.11.02 αφού είχαν αφαιρεθεί από τον τίτλο ιδιοκτησίας των αιτητών 2.060 τ.μ., χωρίς να είχε ακολουθηθεί η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτριώσης ("*the disputed area had already been taken.....and the applicant was no more at that time the registered owner of that area*"). Μάλιστα, το ότι οι αιτητές δεν ήταν πλέον ιδιοκτήτες ήταν και ο λόγος για τον οποίο είχε απορριφθεί από το εθνικό Δικαστήριο η προσφυγή των αιτητών. Αντιθέτως, η παρούσα περίπτωση αφορά τους περιορισμούς οι οποίοι τέθηκαν και τον αναγκαίο "καθορισμό", δηλαδή την "αποτίμηση" της δίκαιης αποζημίωσης.

Η Ενάγουσα, παρότι εξαρχής εξέλαβε τη διαφοροποίηση ως "περιορισμούς" εν τη έννοια του άρθρου 23, εντούτοις δεν διεκδίκησε πριν το 2010 οποιαδήποτε δίκαιη αποζημίωση. Αυτό βέβαια δεν απαλλάσσει από την υποχρέωση την οποία επιβάλλει το Σύνταγμα για την καταβολή της. Δεν συμφωνώ όμως ότι δύναται ή πρέπει η αποζημίωση αυτή να συναρτάται προς οποιονδήποτε μεταγενέστερο χρόνο κατά το δοκούν ή κατ' επιλογήν οποιουδήποτε διάδικου (π.χ. να αξιώνεται η τιμή κατά την καταχώριση της αγωγής επειδή η παλαιότερη ή η μεταγενέστερη αξία είναι χαμηλότερη). Ασφαλώς ο συντακτικός νομοθέτης αναφερόμενος σε δίκαιη αποζημίωση καταβαλλόμενη "το ταχύτερον" είχε υπόψιν του τον χρόνο επέλευσης της ουσιαστικής μείωσης, άρα τον χρόνο της επιβολής των όρων, δεσμεύσεων ή περιορισμών. Καταλήγω συνεπώς, ότι θα πρέπει να ληφθεί υπόψιν η αξία του κτήματος κατά τον επίδικο χρόνο του 1981 και κυρίως η συνεπακόλουθη ουσιαστική μείωση της οικονομικής του αξίας κατά τον ίδιο χρόνο.

Αυτό βέβαια με τη σειρά του δεν σημαίνει πως δεν μπορεί ή δεν πρέπει να συνεκτιμηθεί και η αξία του χρήματος υπό την έννοια ότι η αγοραστική αξία οποιουδήποτε νομίσματος μεταβάλλεται με την πάροδο του χρόνου και συνήθως μειώνεται. Όπως είχε αναφερθεί στις υποθέσεις **Lankuttis v. Νικόλα** (2002) 1 Α.Α.Δ. 1128 και **Ταμπούρας v. Κολάνη** (2008) 1Α.Α.Δ. 384, η απόδοση αποζημιώσεως πρέπει να αντανakλά και να αντικατοπτρίζει την αξία του χρήματος στη δεδομένη στιγμή, ούτως ώστε

με εύλογο τρόπο να προσεγγίζεται τουλάχιστον χρηματικά η αποκατάσταση της ζημιάς.

Οι πιο πάνω υποθέσεις αφορούσαν βέβαια αποζημιώσεις για σωματικές βλάβες, πλην όμως θεωρώ πως η αρχή είναι δυνατό να τύχει εφαρμογής και σε περιπτώσεις όπως η παρούσα όπου το Δικαστήριο αναζητά το ύψος της οφειλόμενης δίκαιης αποζημίωσης (just compensation). Με άλλα λόγια, και έχοντας υπόψιν το **άρθρο 23.3** αφενός θεωρώ πως το ύψος της μείωσης, όσον αφορά την οικονομική αξία αποκρυσταλλώνεται κατά τον χρόνο επιβολής των περιορισμών και αφετέρου δεν εντοπίζω οποιοδήποτε κώλυμα όπως κατά την αποτίμηση της δίκαιης αποζημίωσης ληφθεί υπόψιν και η τυχόν μεταβολή της αξίας του χρήματος από το 1981 μέχρι το 2010 που έχει καταχωριστεί η αγωγή. Σημειώνεται πως για το μετέπειτα διάστημα η Ενάγουσα θα δικαιούται ούτως ή άλλως τον νόμιμο τόκο επί του ποσού της αποζημίωσης. Στο σύγγραμμα του πρώην Δικαστού του Ανωτάτου Δικαστηρίου Φ. Νικολαΐδη "**Αποζημιώσεις για Σωματικές Βλάβες και Θανατηφόρα Ατυχήματα**" 2019, σελ. 1128, παρατέθηκε Πίνακας ο οποίος είχε εξασφαλιστεί από την Κεντρική Τράπεζα και είναι ιδιαίτερα βοηθητικός προς την πιο πάνω κατεύθυνση. Ο Πίνακας περιέχει τον πληθωρισμό και τα ποσοστά πληθωρισμού για τα έτη 1970 έως 2018, καθώς και συντελεστές στη βάση των οποίων δύνανται να γίνουν οι σχετικοί αριθμητικοί υπολογισμοί. Ας σημειωθεί, πως τα ποσοστά πληθωρισμού δημοσιεύονται δεόντως και από άλλες κρατικές υπηρεσίες ετησίως (π.χ. τη Στατιστική Υπηρεσία).

Η ουσία είναι ότι χρησιμοποιώντας τον συντελεστή μετατροπής από το 1981 και βρίσκοντας το ισάξιο για το 2018 (δηλαδή.  $1.963.708 \times 2,792 = 5.482.672$ ), μπορούμε διαιρώντας το γινόμενο με τον συντελεστή του έτους 2010 να διαπιστώσουμε ότι κατά το 2010 το ισάξιο με βάση τον πληθωρισμό ήταν €5.364.649,71 (5.482.672: 1,022). Το οποίο και δύναται κατά τη γνώμη μου να αποτελέσει την ασφαλέστερη βάση για την επιδίκαση της ουσιαστικής μείωσης στην Ενάγουσα.

### **Υπεύθυνος για Αποζημίωση**

Η Ενάγουσα επέμεινε μέχρι τέλους στην αξίωση της εναντίον και των δύο Εναγομένων. Όπως όμως έχει ήδη αναφερθεί, ο καθορισμός των ζωνών με την Κ.Δ.Π. 180/81 έγινε από τη Δημοτική Επιτροπή, η οποία όντως ήταν η αρμόδια αρχή δυνάμει της παραγράφου (α) του άρθρου 3(2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου Κεφ. 96 και η οποία άσκησε δικές της εξουσίες βάσει του άρθρου 14(1) του ίδιου Νόμου.

Το θέμα αυτό έχει επιλυθεί όντως σε πάρα πολλές αποφάσεις, μεταξύ των οποίων οι **Νορβάν Χανιάν ν. Χανιάν** (1998) 3 Α.Α.Δ. 690 και **Ιωσηφίδης ν. Επιτροπής Σιτηρών κ. ά.** (1999) 4(B) Α.Α.Δ. 1087. Στην τελευταία αναφέρθηκαν τα εξής:

*"Έχει καθιερωθεί στη νομολογία ότι όταν αποδίδεται σε ένα όργανο η άσκηση διοικητικής αρμοδιότητας αλλά τελεί υπό την έγκριση κάποιου άλλου οργάνου, η έγκριση τελειώνει την πράξη και την καθιστά εκτελεστή, δεν μεταθέτει όμως την αποφασιστική αρμοδιότητα στο εγκριτικό όργανο".*

Κατά συνέπεια, για το ζήτημα αυτό η Δημοκρατία έχει δίκαιο ότι η ίδια δεν είναι υπόλογη για τη μείωση της οικονομικής αξίας του ακινήτου αφού την απόφαση του 1981 έλαβε ο Δήμος Πάφου, ως η κατά νόμον αρμόδια αρχή.

### **Κατάληξη**

Στη βάση όλων των ανωτέρω, θεωρώ ότι το ποσόν των €5.364.650 είναι ικανό και κατάλληλο ως η δίκαιη αποζημίωση βάσει του άρθρου 23 του Συντάγματος να αποζημιώσει την Ενάγουσα για την ουσιώδη μείωση της ιδιοκτησίας την οποία επέφερε ο Δήμος Πάφου για τον οποίο και επιτυγχάνει η αγωγή σε αντίθεση με τη Δημοκρατία.

Ως εκ τούτου, εκδίδεται απόφαση υπέρ της Ενάγουσας και εναντίον του Εναγομένου 2 για €5.364.650 συν νόμιμο τόκο μέχρι εξοφλήσεως και έξοδα ως θα υπολογιστούν, συν νόμιμο τόκο από σήμερα και ΦΠΑ.

Η αγωγή εναντίον του Εναγομένου 1 απορρίπτεται με έξοδα υπέρ του και εις βάρος της Ενάγουσας ως θα υπολογιστούν, συν νόμιμο τόκο από σήμερα.

Η αγωγή εναντίον του Εναγομένου 3 απορρίπτεται ως αβάσιμη και ανυπόστατη χωρίς διαταγή για έξοδα.

Η διαδικασία μεταξύ συνεναγομένων απορρίπτεται λόγω μη προώθησης, επίσης χωρίς έξοδα.

**(Υπ.) .....**

**Χ. Β. Χαραλάμπους, Π.Ε.Δ.**